

Władysław Chojnowski

Uwagi do projektu prawa o księgach wieczystych i hipotece oraz do rozporządzenia wykonawczego

Palestra 14/9-10(153-154), 26-38

1970

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Uwagi do projektu prawa o księgach wieczystych i hipotece oraz do rozporządzenia wykonawczego

Zarządzeniem z dnia 15 maja 1966 roku Minister Sprawiedliwości utworzył Komisję do opracowania projektu prawa o hipotece i księgach wieczystych, powołując do niej między innymi przedstawicieli Ministerstwa Rolnictwa i Ministerstwa Gospodarki Komunalnej.

Komisja ta opracowała oba powyższe projekty, które zostały rozesłane do sądów wojewódzkich. Te ostatnie powołały z kolei specjalne zespoły do zgłoszenia uwag do tych projektów. Po rozpatrzeniu tych uwag oraz uwag nadesłanych przez właściwe resorty zostały opracowane nowe projekty prawa o księgach wieczystych i przepisów wprowadzających oraz rozporządzenia wykonawczego.

Projekty te w znacznym stopniu odbiegają od pierwszych projektów, ponieważ uwzględniono w nich wiele uwag zgłoszonych przez powyższe zespoły.

Wszystkie te projekty oparte są w zasadzie na zachowanych w przepisach wprowadzających k.c.: przepisach prawa rzeczowego, prawa o księgach wieczystych i dotychczasowych licznych rozporządzeniach wykonawczych z niewielkimi tylko praktycznymi zmianami, opartymi zresztą na orzecznictwie, doktrynie i praktyce księgowo-wieczystej.

W artykule tym chciałbym zwrócić uwagę na niektóre ważniejsze przepisy, na przepisy budzące wątpliwości oraz na przepisy odbiegające częściowo od dotychczasowego stanu prawnego.

I. PROJEKT PRAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

1. Artykuł 5 projektu nie odbiega w zasadzie od treści art. 20 prawa rzeczowego o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych poza zmianą, że z rękojmi korzystać będzie tylko ten nabywca, który złożył wniosek o wpis nabytego prawa.

W poprzednim projekcie z rękojmi miał korzystać tylko taki nabywca, który uzyskał wpis prawa rzeczowego.

W uwagach naszych do tego projektu krytykowaliśmy ten przepis, ponieważ wynikałoby z niego, że nie jest chroniony rękojmią nabywca, którego wniosek przez wiele lat nie był załatwiany nie z jego winy.

2. Według art. 6 rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest nie tylko ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ale również i ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Jeśli chodzi o majątek kupiony w czasie małżeństwa, to w świetle tego przepisu — ze względu na domniemanie wspólności ustawowej z art. 31 i 32 k.r.o. — należy z reguły żądać stawiennictwa do aktu obojga małżonków (zbywców), w przeciwnym bowiem razie nabywcy można będzie zarzucić, że z łatwością mógł się dowiedzieć od drugiego małżonka, iż nabywany majątek objęty jest wspólnością ustawową lub wynikającą z umowy małżeńskiej majątkowej, skoro, w razie zaprzeczenia drugiego małżonka, nie byłby on chroniony rękojnią.

Uzasadnienie projektu w tej kwestii tak się wypowiada:

„Nabywca nieruchomości, który w obecnych warunkach nie interesuje się osobą zbywcy i jego prawem, lecz działa wyłącznie w oparciu o treść księgi wieczystej, jakkolwiek łatwo może się przekonać, że wpisane prawo zbywcy w rzeczywistości nie istnieje lub jest nadal wątpliwe — nie zasługuje na tak dalece idącą ochronę, aby jego nabycie tylko »w zaufaniu« do księgi wieczystej było skuteczne i niweczyło prawa osoby rzeczywiście uprawnionej. Przy obecnej strukturze obrotu nieruchomościami staranny nabywca zawsze interesuje się przede wszystkim dwiema sprawami: 1) czy zbywca jest w rzeczywistości osobą uprawnioną i 2) ujawnieniem własnego prawa w księdze wieczystej.

Oczywiście, tak samo jak w prawie rzeczowym, rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tylko nabywcę z czynności prawnej.

Według art. 7 rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) własności państwowej,
- 2) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy niezależnie od wpisu,
- 3) prawom dożywocia,
- 4) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 5) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Postanowienia te są wyrazem dotychczasowego orzecznictwa i wynikają z przepisów kodeksu cywilnego (art. 910) lub z zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Szczegółowe omówienie przepisu art. 6 projektu jest potrzebne dlatego, że sformułowanie jego wywołało różnicę zdań w doktrynie.

Pojęcie rękójmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz zasady jawności hipotecznej było jednakowe w prawie hipotecznym w b. Król. Polskim z 1818 r. i w prawie rzeczowym.

Jakub Glass w swoim „Zarysie prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim” omawia szczegółowo w § 28 (str. 73) to zagadnienie i dochodzi do wniosku, że nie korzysta z rękójmi wiary publicznej nabywca darowanej poprzednio nieruchomości. Na przykład darowizna między małżonkami ulega skutkom z art. 1091—1100 k.N., w szczególności zaś może ona być na mocy art. 1096 w każdej chwili odwołana, podlega zmniejszeniu w razie naruszenia części rozrządzałnej (art. 920), podlega odwołaniu w razie niewykonania warunku, w razie niewdzięczności ze strony obdarowanego albo z powodu przybycia dzieci (art. 953).

Ponadto nie korzysta z rękójmi wiary publicznej nabywca przedmiotu spadkowego od jednego ze spadkobierców, jeżeli przedmiot ten nie przypadnie w działach temu spadkobiercy, a to w myśl zasady deklaratywnego charakteru działów, wyrażonego w art. 883 k.N.

W tych wszystkich wypadkach, zdaniem Jakuba Glassa, każdy zainteresowany wyczyta z wykazu hipotecznego, że zbywający nieruchomość ma tytuł niepewny,

który w niektórych wymienionych wyżej wypadkach może ulec rozwiązaniu lub stać się bezskuteczny. Wynika to z zasady jawności hipotecznej.

Taka sama zasada jawności wyrażona jest w art. 20 prawa rzeczowego w słowach: „W razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa własność lub inne prawa rzeczowe, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne”. A właśnie przy darowiznie z samej treści księgi wieczystej wynika, że obdarowany nie korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nabywca zatem nie może mieć więcej praw od zbywcy.

Z dosłownego brzmienia tego artykułu wynika, że treść księgi wieczystej nie rozstrzyga na korzyść nabywcy.

Tak rozumiały treść art. 30, 31 i 32 prawa hipotecznego z 1818 roku i doktryna, i orzecznictwo przez cały czas obowiązywania tego prawa. Treść tych przepisów jest podobna do brzmienia art. 20 prawa rzeczowego.

W orzeczeniu z dnia 30.XII.1960 r. IV Cr. 914/60 (PiP 2/60, s. 340—342) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „nabywca nie może powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (...) jeżeli w czasie nabycia prawa mógł się dowiedzieć z samej księgi, że prawo jego poprzednika, chociaż wpisane do księgi wieczystej, jest sporne lub wątpliwe”.

Sąd Najwyższy posługuje się tu taką samą motywacją, jaką przytacza Jakub Glass w swej książce.

Tymczasem Stefan Breyer w komentarzu do tego art. 20 pr. rzeczowego w pracy zbiorowej pod tytułem „Prawo cywilne z orzecznictwem, literaturą i przepisami związkowymi” pisze:

„Rękojmia wiary publicznej osłania każdego nabywcę bez względu na to, jaki był tytuł zbywcy wpisanego w księdze wieczystej, a zatem również wtedy, gdy zbywca był wpisany jako właściciel na podstawie umowy darowizny. Dotyczy to też wypadków, gdy darowizna była dokonana pod rządem Kodeksu Napoleona (S. Breyer: Odpowiedź prawna, PN nr 9—10/47, s. 238)”.

Nie zgadzam się z tym poglądem i uważam, że stanowisko doktryny i orzecznictwa na tle prawa hipotecznego z 1818 r. jest aktualne nadal także w stosunku do art. 20 prawa rzeczowego i że będzie ono aktualne w stosunku do art. 6 projektu (jeżeli oczywiście nie będzie on zmieniony), ponieważ zasada jawności jest taka sama we wszystkich tych systemach prawnych.

Ponadto opinia S. Breyera jest niesłuszna również z punktu widzenia przepisów przejściowych. W myśl trzeciej zasady międzyczasowego prawa prywatnego (art. XLIX przep. wpraw. k.c.), do skutków i zdarzeń po wejściu w życie nowego prawa, związanych z istotą stosunku prawnego i odnoszących się do zobowiązań powstałych przed jego wejściem w życie, stosuje się prawo dotychczasowe (zasada dalszego działania ustawy).

Tak rozwija tę zasadę prof. Gwiazdomorski w artykule ogłoszonym w „Nowym Prawie” w nrze 5/65 (s. 623) oraz tak pojmuje ją Jerzy Kurcysz w swojej broszurze pt. „Przepisy międzyczasowe do kodeksu cywilnego”.

Jeśli chodzi o skutki rzeczowe, to w myśl art. XL przep. wpraw. k.c. treść praw rzeczowych, których powstanie po wejściu w życie k.c. nie jest możliwe, podlega przepisom dotychczasowym. To samo dotyczy przeniesienia takich praw lub ich obciążenia. A przecież chodzi tu o takie darowizny, które nie są znane kodeksowi cywilnemu (z wyjątkiem przepisu o rażącej niewdzięczności obdarowanego).

Do darowizn więc podlegających k. N. należy stosować w myśl tej zasady prawo dotychczasowe, a zatem również prawo hipoteczne z 1818 roku.

3. Stosownie do art. 16 sądy, państwowe komisje arbitrażowe i organy administracji państwowej są obowiązane zawiadamiać państwowe biuro notarialne, właściwe do prowadzenia księgi wieczystej, o każdej zmianie właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika, jeżeli dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta albo zbiór złożonych dokumentów.

Do zawiadomień należy dołączyć odpisy prawomocnych orzeczeń, decyzji i ugód ze stwierdzeniem ich prawomocności, ostateczności lub wykonalności. Dotyczy to także orzeczeń i decyzji ustalających stan własności lub użytkowania wieczystego, odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej albo w zbiorze złożonych dokumentów.

Przepis ten został przeniesiony z § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 lipca 1947 r. (Dz. U. z 1947 r. Nr 53 i z 1954 r. Nr 26). Przepis tego rozporządzenia w praktyce nie był prawie wykonywany. Wprowadzenie go do ustawy niewątpliwie uporządkuje ten stan rzeczy.

4. Roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości w myśl art. 27 może być po upływie roku od daty wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w terminie tym nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia.

Jeżeli uprawniony wykaże przed upływem roku od daty wpisu, że wystąpił do sądu albo do państwowej komisji arbitrażowej o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego wyżej, to bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia ukończenia postępowania. Jednakże w razie nieuwzględnienia żądania, roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania.

W razie wpisu roszczenia przyszłego lub warunkowego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne (art. 27).

W poprzednim projekcie roszczenie takie miało być wykreślone po upływie roku od daty wpisu. W uwagach do tego projektu podnosiliśmy, że postępowanie sądowe w sprawie tego roszczenia może się toczyć przez czas dłuższy i to przeważnie dłuższy od roku. Należy stwierdzić, że w nowym projekcie uwzględniono ten nasz postulat i wprowadzono przepis, że roszczenie może być wykreślone dopiero z chwilą zakończenia postępowania.

5. Akty notarialne dotyczące ustanowienia, przeniesienia, zmiany lub zniesienia praw rzeczowych na nieruchomości mogą być sporządzane przez państwowe biura notarialne właściwe do prowadzenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo przez biuro miejsca zamieszkania strony będącej osobą fizyczną lub siedziby strony nie będącej osobą fizyczną, a w wypadku nieruchomości państwowej — siedziby państwowej jednostki organizacyjnej uprawnionej do dokonania czynności (art. 32).

Z przepisu tego wynika, że państwowe biuro notarialne, w którego okręgu znajduje się nieruchomość, a które nie prowadzi ksiąg wieczystych (np. w Żyrardowie, Ciechanowie, Przasnyszu, Makowie), przy czym żadna ze stron nie zamieszkuje na jego terenie, nie jest właściwie do sporządzania tego rodzaju aktów.

6. Według art. 38 podstawą do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków.

7. W razie niezgodności danych zamieszczonych w ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, państwowe biuro notarialne dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, wieczystego użytkownika albo organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków wpisu uzgadniającego na podstawie tych danych (art. 39).

A więc uzgodnienie z ewidencją gruntów nie może nastąpić z urzędu, tak jak to jest obecnie.

8. Dla każdej nieruchomości prowadzi się jedną księgę wieczystą.

Dla budynków stanowiących z mocy szczególnych przepisów odrębny od gruntów przedmiot własności prowadzi się księgę wieczystą wspólną dla gruntu i budynków, a dla lokali stanowiących odrębną własność prowadzi się księgę wieczystą wspólną dla gruntu i dla lokali (art. 40).

Stanowi to zmianę w stosunku do obecnego stanu prawnego, ponieważ obecnie dla takich lokali prowadzi się odrębne księgi.

9. Według art. 42 nieruchomości tego samego właściciela stanowiące zorganizowaną całość gospodarczą mogą być połączone w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

Połączenia takich nieruchomości może żądać także organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

Będzie tu chodziło przede wszystkim o gospodarstwa rolne.

10. Odłączenie części nieruchomości bez zmiany własności tej części jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy nie może ona stanowić zorganizowanej całości gospodarczej z pozostałą resztą (np. z powodu odległości, zmiany przeznaczenia odłączonej części itp.). Jeżeli przepisy szczególne przewidują zakaz podziału nieruchomości, stosuje się odpowiednio te przepisy przy odłączeniu części nieruchomości (art. 46).

11. Art. 53 stanowi, że do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarczy akt notarialny obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa.

Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarczy dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa, jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa jeszcze innej osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby.

Taki stan prawny obowiązuje obecnie. Przepis projektu jest bardziej precyzyjny i rozwijający zasadę oświadczenia woli o ustanowieniu prawa osobistego lub roszczenia.

12. Właściciel nieruchomości i wieczysty użytkownik jest obowiązany do ujawnienia swego prawa w istniejącej księdze wieczystej. Obowiązek ten nie dotyczy nieruchomości, która wskutek zmian w osobie właściciela stała się własnością państwową, a właściwy organ administracji państwowej złożył wniosek o zamknięcie księgi wieczystej dla tej nieruchomości (art. 62).

Wpisy konstytutywne

13. Wpis w księdze wieczystej jest niezbędny:

- a) do ustanowienia odrębnej własności lokali (art. 63),
- b) do oddania terenu w wieczyste użytkowanie i do przeniesienia tego prawa tylko w drodze umowy, a więc nie w drodze np. spadku (art. 64),
- c) do ustanowienia, przeniesienia i zmiany treści hipoteki, jak również do przeniesienia hipoteki, które następuje wraz z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną (art. 65),
- d) do zmiany lub zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli choć jedno z tych praw jest ujawnione w księdze wieczystej (art. 66).

14. Według art. 71 akt notarialny, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości, powinien zawierać wniosek stron o dokonanie wpisu. Jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, a treścią aktu jest przeniesienie własności nieruchomości, akt może (a więc nie musi) zawierać wniosek o założenie księgi wieczystej.

Sporządzenie takiego aktu nie jest dopuszczalne, jeżeli strony nie wykazały uprawnienia do zawarcia czynności prawnej mającej być przedmiotem tego aktu.

W przepisie tym opuszczono (prawdopodobnie nieświadomie) akt obejmujący ustanowienie użytkowania wieczystego i przeniesienia tego prawa.

15. Pełnomocnictwo do złożenia i do cofnięcia wniosku może być udzielone tylko na piśmie (art. 73). Nie jest więc wymagane poświadczenie podpisu mocodawcy, jak to przewiduje przy cofnięciu wniosku obecne prawo o księgach wieczystych.

16. Według art. 76 o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga data jego złożenia. Za datę złożenia uważa się datę jego wpływu do państwowego biura notarialnego prowadzącego księgę wieczystą lub datę jego sporządzenia w tym biurze. Wnioski, które wpłynęły tego samego dnia, uważa się za złożone jednocześnie.

Z przepisu tego wynika, że data złożenia wniosku na poczcie, jak również daty złożenia wniosku w kancelarii więziennej, nie uważa się za datę złożenia wniosku. Poza tym godzina wpłynięcia wniosku nie jest tu decydująca, albowiem wnioski złożone tego samego dnia w różnych godzinach uważa się za wnioski złożone jednocześnie.

17. Państwowe biuro notarialne dokonuje wpisu w granicach wniosku, jeżeli nie zachodzą przeszkody do wpisu.

W razie istnienia przeszkody państwowe biuro notarialne może wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do jej usunięcia. Z ważnych powodów termin ten może być przedłużony.

Po bezskutecznym upływie terminu państwowe biuro notarialne odmówi dokonania wpisu. Jednakże jeżeli wniosek o wpis dotyczy prawa podlegającego obowiązkowi ujawnienia, stosuje się odpowiednio przepis art. 15 (art. 80), a zatem państwowe biuro notarialne wpisuje ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Według ustalonego orzecznictwa państwowe biuro notarialne obowiązane jest oddalić wniosek o wpis, jeżeli czynność dotknięta jest nieważnością, np. z powod.

naruszenia przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi lub o podziale nieruchomości miejskich.

Oczywiście również według projektu obowiązek ten nie budzi wątpliwości.

18. W myśl art. 82 w postępowaniu z zakresu ksiąg wieczystych państwowe biuro notarialne wydaje orzeczenia w formie wpisów i postanowień, a notariusz wydaje w razie potrzeby zarządzenia.

Państwowe biuro notarialne wydaje orzeczenia na posiedzeniu niejawnym bez udziału osób zainteresowanych, chyba że uzna to za potrzebne.

Postanowienia państwowego biura notarialnego i zarządzenia notariusza, od których przysługuje środek odwoławczy, uzasadnia się z urzędu i doręcza wraz z uzasadnieniem osobom, których postanowienie lub zarządzenie dotyczy. Postanowienia o odmowie wpisu lub wyznaczenie wnioskodawcy terminu do usunięcia przeszkody do wpisu doręcza się ponadto osobom, których prawo miało być wpisem dotknięte.

Wpis uzasadnia się tylko na żądanie osoby zainteresowanej, zgłoszone w terminie tygodniowym od zawiadomienia, a w braku takiego żądania także wtedy, gdy osoba zainteresowana zaskarżyła wpis w ustawowym terminie (art. 83).

W poprzednim projekcie wpis uzasadniał się tylko na żądanie osoby zainteresowanej. Na skutek naszych uwag dostosowano przepis projektu do unormowania uzasadnień orzeczeń, jakie przewidziane jest w k.p.c.

19. Według art. 88 rewizję od wpisu wnosi się w terminie dwutygodniowym od doręczenia uzasadnienia wpisu osobie skarżącej. W razie zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie, termin ten biegnie od dnia zrzeczenia się.

Jeżeli osoba skarżąca nie zażądała uzasadnienia wpisu w terminie tygodniowym od dnia zawiadomienia jej o wpisie, termin do wniesienia rewizji biegnie od dnia, w którym upłynął termin do żądania uzasadnienia. Termin ten w tym ostatnim wypadku wynosi więc trzy tygodnie, licząc od dnia dokonania wpisu.

20. Księgę wieczystą dla nieruchomości państwowej zakłada się na wniosek właściwego organu administracji państwowej, a księgę dla nieruchomości nie stanowiącej takiej własności — na wniosek właściciela nieruchomości, na wniosek osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, albo na wniosek zainteresowanego wierzyciela (art. 92).

Według obecnego stanu prawnego księga wieczysta może być założona tylko na podstawie wniosku właściciela.

21. W razie zaginięcia lub zniszczenia księgi wieczystej właściwe państwowe biuro notarialne uznaje ją za zaginioną lub zniszczoną. Jeżeli osoba uprawniona nie złożyła wniosku o założenie nowej księgi, państwowe biuro notarialne zakłada ją z urzędu (art. 94).

W poprzednim projekcie przewidywano wydawanie postanowienia w tej kwestii. Według tego przepisu wydaje się, że postanowienie takie nie jest potrzebne, choć jest to wątpliwe.

Zbiory złożonych dokumentów

22. Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się do czasu założenia ksiąg wieczystych zbiory złożonych dokumentów, jeżeli z powodu istniejącej

przeszkody do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej nie można założyć księgi wieczystej (art. 99).

Właściciel nieruchomości, dla której z powodu istniejącej przeszkody określonej w art. 99 nie można założyć księgi wieczystej, jest obowiązany do ujawnienia swego prawa, ale tylko w założonym już zbiorze dokumentów.

Jak wynika z uzasadnienia projektu, „obowiązek ujawnienia prawa własności w zbiorze złożonych dokumentów istnieje tylko wtedy, gdy chodzi o zbiory istniejące (art. 101 § 1)”.

23. Według art. 103 ujawnienie prawa przez złożenie dokumentu do zbioru może nastąpić wtedy, kiedy obowiązujące przepisy przewidują wpis do księgi wieczystej. Jednakże nie jest tu dopuszczalne ujawnienie:

- a. użytkowania wieczystego,
- b. odrębnej własności lokali,
- c. praw osobistych i roszczeń.

Ujawnienie hipoteki dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy hipoteka zabezpiecza na rzecz banku pożyczkę bankową, na rzecz Państwa należności od osób fizycznych i spółdzielni budownictwa mieszkaniowego z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości, a ponadto gdy szczególnie przepis wyraźnie na to pozwala.

W razie ujawnienia w zbiorze dokumentów hipoteki na rzecz banku zabezpieczającej pożyczkę bankową nie stosuje się ograniczenia wymienionego w art. 103, a więc zabezpieczenie to będzie objęte rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

24. Dla uzasadnienia wniosku o uzasadnienie prawa na nieruchomości przez złożenie dokumentu do zbioru, który w związku z tym wnioskiem ma być założony, nie jest potrzebny dowód, że prawo będące przedmiotem ujawnienia przysługiwało rozporządzającemu (art. 106).

Jest to więc powtórzenie przepisu art. 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29.XI.1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 368) o urzędzeniu i prowadzeniu zbioru dokumentów.

H i p o t e k a

25. Przepisy o hipotece są prawie bez zmian przeniesione do projektu z prawa rzeczowego.

Zagadnienia zmiany w przepisach dotychczasowych dotyczą:

- 1) zniesienia instytucji hipoteki na wierzytelności hipotecznej,
- 2) zniesienia instytucji hipoteki właściciela,
- 3) zniesienia instytucji umorzenia hipoteki,
- 4) ograniczenia dopuszczalności ustanowienia hipoteki łącznej na nieruchomościach stanowiących własność różnych osób przez uzależnienie jej od istnienia solidarnej odpowiedzialności właścicieli za dług podlegający zabezpieczeniu.

II. PRZEPISY WPROWADZAJĄCE

1. Do czasu objęcia nieruchomości ewidencją gruntów i budynków podstawę oznaczenia nieruchomości przy założeniu księgi wieczystej mogą stanowić mapy włączone do zasobu geodezyjno-kartograficznego w składnicy geodezyjnej (art. XI).

Jak wiadomo, na wsiach klasyfikacja gruntów została już dokonana w całym kraju. Praca ta w miastach nie została jeszcze zakończona.

Poza mapami ze składnicy geodezyjnej podstawę oznaczenia nieruchomości mogą stanowić wszelkie inne mapy i plany.

2. Postępowanie wszczęte przed wejściem w życie prawa o księgach wieczystych i hipotece będzie się toczyło od tej chwili według przepisów tego prawa.

Czynności dokonane w czasie przed wejściem w życie tego prawa są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym (art. XIII). Jest to powtórzenie odpowiedniego przepisu wprowadzającego k.p.c.

3. Po upływie roku od dnia wejścia w życie tego prawa wygasają z mocy samego prawa wszelkie hipoteki, długi gruntowe i długi rentowe, wpisane przed dniem 30 października 1950 r., których wysokość po przeliczeniu na obecną walutę nie przewyższa kwoty 1 000 zł, chyba że przedmiotem zabezpieczenia jest wierzytelność Państwa.

Hipotekę, dług gruntowy albo dług rentowy wykreśla się przy pierwszym wniosku o wpis w księdze wieczystej, w której prawo to jest ujawnione. Dotyczy to również wszelkich innych obciążeń, które wygasły z mocy przepisów szczególnych.

Przepisy te stosuje się odpowiednio w wypadku ujawnienia hipoteki w zbiorze dokumentów (art. XIX).

4. Wszczęte przed dniem 1 stycznia 1947 roku na obszarze, na którym obowiązywało prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 roku, postępowanie o pierwiastkową regulację hipoteki ulega umorzeniu z samego prawa, jeżeli w ciągu dwóch lat od dnia wejścia w życie prawa o księgach wieczystych i hipotece nie zostanie założona księga wieczysta (art. XX).

5. Prawa, które zostały ujawnione w księgach wieczystych na tym obszarze przez zastrzeżenie, a tylko z przyczyn formalnych nie zostały wpisane do tych ksiąg, podlegają wpisowi z pierwszeństwem wynikającym z tego zastrzeżenia (art. XXII).

6. Państwowe biuro notarialne może z urzędu lub na wniosek osoby zainteresowanej orzec o utracie mocy prawnej i o zamknięciu księgi wieczystej założonej przed dniem 1 stycznia 1947 roku, jeżeli z okoliczności, a w szczególności z treści wpisów odpowiadających działowi II księgi, wynika, że wpisy te stały się oczywiście nieaktualne, a uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym napotykało trudne do przezwyciężenia przeszkody (art. XXIV).

Chodzić tu będzie przede wszystkim o wypadki wpisów sprzed wielu dziesiątków lat, w ciągu których następowały liczne zmiany właścicieli nieruchomości bez ujawnienia ich w księdze, a akty notarialne lub ich wpisy zaginęły albo postępowanie spadkowe byłoby bardzo utrudnione.

7. Jeżeli przed wejściem w życie tego prawa zostało wszczęte postępowanie scaleniowe lub wymienne, obejmujące mniej niż połowę ogólnej powierzchni danej nieruchomości, księga wieczysta tej nieruchomości traci moc prawną w całości z dniem wejścia w życie tego prawa (art. XXV).

Przepis ten zredagowany jest niezbyt zrozumiale, ponieważ wynika z niego, że objęcie postępowaniem scaleniowym lub wymiennym jakiegokolwiek, nawet naj-

mniejszej części nieruchomości powoduje utratę mocy prawnej księgi w całości, a chodzi chyba o sytuację odwrotną.

8. Tracą moc prawną w całości księgi wieczyste nieruchomości położonych na obszarze mocy obowiązującej dekretu z dnia 26.X.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) założone przed dniem 1 stycznia 1947 roku (art. XXVII). Chodzi tu o obszar Warszawy w starych granicach.

9. Księgi, które tracą moc prawną na podstawie powyższych przepisów, zachowują znaczenie dokumentu (art. XXVIII).

10. Po upływie roku od dnia wejścia w życie tego prawa tracą moc prawną i podlegają z urzędu zamknięciu zbiory dokumentów, w których przed upływem tego terminu nie zostało ujawnione prawo własności (art. XXX).

Ustawodawca wychodzi tu z założenia, że jeżeli w okresie od 1947 roku do upływu roku od wejścia w życie tego prawa nie nastąpiła zmiana własności, to zachowanie takich zbiorów stało się nieaktualne.

11. Przepisy prawa o księgach wieczystych i hipotece zawierają zarówno przepisy prawa materialnego jak i formalnego. Z tego względu jeśli chodzi o przepisy prawa materialnego, to tu będą miały także zastosowanie art. XXXVII—XLIV i XLVIII przep. wpraw. k.c.

Jeżeli chodzi o treść praw rzeczowych, to podlega ona od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego przepisom tego kodeksu z mocą wsteczną. Od tej zasady przepisy wprowadzające k.c. przewidują wyjątek w art. XL, mianowicie taki, że treść praw rzeczowych, których powstanie po chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego nie jest możliwe, ale które pozostają nadal w mocy, podlega przepisom dotychczasowym. To samo dotyczy przeniesienia, obciążenia, zmiany treści lub pierwszeństwa oraz zniesienia takich praw.

Ustawodawca kładzie tu nacisk nie na instytucje prawne, lecz na konkretne prawa rzeczowe, ponieważ mówi o „powstaniu praw rzeczowych”, a prawa rzeczowe powstają tylko na skutek czynności prawnych, czynów i innych zdarzeń. Instytucje prawne nie powstają, lecz są stanowione przez ustawy.

W szczególności do tych praw rzeczowych będą należały prawa wynikające z darowizn powstałych pod rządem kodeksu Napoleona, o których mowa w § 1 pkt 1.

Drugi wyjątek wprowadzają omawiane przepisy w art. XLI i XLII co do zasiedzenia.

III. PROJEKT ROZPORZĄDZENIA WYKONAWCZEGO

Księgi wieczyste

1. Zaświadczenia z ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów z księgi wieczystej dawnej według § 2 pkt 3 ma podpisywać tylko notariusz. Jest to przepis bardzo niepraktyczny, ponieważ za zgodność zaświadczenia z księgą i zbioru dokumentów powinien odpowiadać urzędnik, który to zaświadczenie redaguje i który powinien je podpisywać. W praktyce notariusz nie ma możliwości sprawdzenia zgodności tego zaświadczenia z treścią księgi wieczystej lub zbioru, ponieważ musiałby tę pracę, którą wykonał urzędnik, wykonać ponownie.

2. Rozporządzenie wprowadza w § 7 przechowywanie księgi wieczystej w teczce akt księgi.

3. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest mapa ewidencyjna i rejestr gruntów, a podstawą użytkowania wieczystego — umowa tego użytkowania (§ 10).

4. Część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostały przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej (§ 14).

Według projektu więc zarówno część odłączona jak i pozostała powinny być określone na mapie, a nie na szkicu, jak dotychczas, gdy część odłączona jest mniejsza od połowy nieruchomości.

5. We wszystkich działach księgi wieczystej w łamie I „Wzmianka o wniosku” zamieszcza się wzmiankę o wniosku.

Wzmianka o wniosku składa się z numeru kolejnego dziennika kw i zd, którym został oznaczony wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku oraz daty jej zamieszczenia i podpisu wyznaczonego pracownika państwowego biura notarialnego (§ 16).

Według obecnego stanu prawnego wzmianka składa się tylko z numeru kolejnego dziennika z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku.

Według projektu, wzmianki należy umieszczać również w aktach zd. W jaki sposób będzie się to robiło, mówi o tym § 373 rozporządzenia.

6. Wniosek o odłączenie części nieruchomości załącza się do akt księgi wieczystej nieruchomości, od której następuje odłączenie. Jeżeli jednak wniosek taki zawarty jest w dokumencie mającym stanowić podstawę wpisu wyłącznie w księdze wieczystej, do której przენosi się odłączoną część nieruchomości, dokument ten załącza się do tej ostatniej księgi (§ 38).

Według obecnie obowiązujących przepisów wszystkie dokumenty dołącza się do akt księgi wieczystej nieruchomości, od której następuje odłączenie.

7. Jeżeli dokument stwierdzający nabycie zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie posiada urzędownie poświadzonego wypisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości określonej we wniosku o założenie księgi wieczystej (§ 41).

Z przepisu powyższego wynika, że jest tu dopuszczalny każdy dowód, np. w postaci zaświadczeń prezydiów rad narodowych, wydziałów finansowych, a nawet dowód ze świadków.

8. W postępowaniu o założenie księgi wieczystej państwowe biuro notarialne przeprowadza dowody, jakie stosownie do okoliczności uzna za potrzebne, biorąc z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory złożonych dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków.

Dla ustalenia koniecznych dowodów biuro może przeprowadzić odpowiednie dochodzenie (§ 44).

9. Jeżeli prawo własności tego, kto ma być wpisany w zakładanej księdze wieczystej, nie zostało dostatecznie wykazane, państwowe biuro notarialne zarządzi dokonanie obwieszczeń publicznych. A więc według projektu obwieszczenia te z reguły nie będą potrzebne, co ogromnie ułatwi przyspieszenie postępowania.

Według obecnie obowiązujących przepisów obwieszczenia w każdym wypadku zakładania księgi są obowiązkowe.

Zbiory złożonych dokumentów

10. Do pierwszego wniosku o ujawnienie przez złożenie dokumentu do zbioru należy dołączyć zaświadczenie właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków, że obszar, na którym znajduje się nieruchomości, nie został jeszcze objęty ewidencją gruntów. Dotyczy to także każdego wniosku o ujawnienie już w istniejącym zbiorze zmian w prawie własności (§ 63).

Jak już podkreśliłem wyżej, według projektu zakłada się księgę wieczystą w każdym wypadku, gdy nieruchomości została objęta ewidencją gruntów.

11. Wniosek o wpis własności w księdze wieczystej, która zaginęła lub uległa zniszczeniu, uważa się za wniosek o ujawnienie prawa przez złożenie dokumentu do zbioru bez względu na to, czy zbiór taki już istnieje, czy też ma być dopiero założony, chyba że założenie lub dalsze prowadzenie takiego zbioru jest niedopuszczalne (§ 65).

Założenie lub dalsze prowadzenie zbioru nie jest dopuszczalne, jeżeli nieruchomości została objęta ewidencją gruntów. Wniosek o ujawnienie własności uważa się za wniosek o założenie księgi wieczystej. Ujawnienie innych praw niż prawo własności nieruchomości w zbiorze złożonych dokumentów jest dopuszczalne (§ 66).

12. Według § 67 z odłączenia części nieruchomości ze zbioru dokumentów sporządza się mapę części odłączonej i szkic pozostałej części, jeżeli część odłączona nie przekracza połowy nieruchomości.

13. Wzmianki o wniosku umieszcza się na wewnętrznej stronie okładki zbioru złożonych dokumentów. Wzmiankę skreśla się po rozpoznaniu wniosku (§ 72).

14. Sądowi rewizyjnemu wraz z wniesionym środkiem odwoławczym przedstawia się zbiór złożonych dokumentów (§ 74).

15. Jeżeli kilkakrotne wezwania do usunięcia przeszkód do ujawnienia prawa lub do usunięcia braków formalnych wniosku albo do uiszczenia należnej opłaty w postępowaniu przynagającym okażą się bezskuteczne, to państwowe biuro notarialne może postępowanie w sprawie ujawnienia prawa zawiesić, stosując odpowiednio przepis art. 177 pkt 6 k.p.c. (§ 78).

Po upływie czterech miesięcy czasu (przewidzianego w regulaminie sądowym) sprawa będzie zakreślona w dzienniku kw lub zd.

Księgi dawne i dotychczasowe

16. Księgami dawnymi nazywa rozporządzenie księgi wieczyste założone pod rządem przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1947 r., a księgami dotychczasowymi — księgi założone lub urządzone pod rządem przepisów obowiązujących po tym dniu (§ 81).

17. Jeżeli kilka nieruchomości (objętych księgami dawnymi) należących do tego samego właściciela stanowi całość gospodarczą, urządza się dla nich jedną nową księgę wieczystą (§ 85).

18. W księdze dawnej dopuszczalne jest dokonywanie wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń oraz dokonywanie z urzędu wpisów ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (§ 86).

Niezgodność ta w tych księgach jest zjawiskiem bardzo częstym, ponieważ strony najczęściej nie ujawniały w nich zmian własności powstałych na skutek czynności prawnych lub wskutek śmierci właściciela. Ponadto jeżeli chodzi o gospodarstwa rolne, wpisy właścicieli jako spadkobierców są najczęściej niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ według k.c. nie wszyscy spadkobiercy mogą dziedziczyć gospodarstwo rolne (przepisy o dziedziczeniu gospodarstw rolnych mają moc wsteczną).

19. Zaprowadzone księgi dotychczasowe, które zawierają po 25 ksiąg w jednej okładce, powinny być najpóźniej przy sposobności pierwszego wpisu do którejkolwiek z tych ksiąg rozdzielone i umieszczone w teczках akt ich księgi wieczystej (§ 93).

Dotychczasowy system łączenia ksiąg po 25 sztuk w jednej okładce był niepraktyczny, ponieważ w księgach takich trudno było dokonywać wpisów ręcznie, zwłaszcza zaś używać pieczętek, a ponadto księgę i akta trzeba było szukać w dwóch miejscach.

20. Zbiory dokumentów przy księgach dotychczasowych, istniejące w chwili wejścia w życie projektu, utrzymuje się nadal. Jeżeli przy dokonywaniu wpisów należy powołać nr karty akt księgi wieczystej, jakim dokument został oznaczony, przy czym znajduje się on w zbiorze dokumentów przy księdze dotychczasowej, należy powołać numer dokumentu, pod którym został zamieszczony w tym zbiorze, z oznaczeniem tego zbioru (§ 93 ust. 3).

Z powyższego przepisu wynika, że dokumenty należy dołączać do zbioru dokumentów przy księgach dotychczasowych, jeżeli takie istnieją, a nie do akt księgi wieczystej. Jeżeli zbioru nie ma, to oczywiście dokumenty należy dołączać do akt księgi wieczystej.

21. Postępowanie o założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości, której księga dawna zaginęła lub uległa zniszczeniu, wszczyna się na wniosek (§ 97).

22. Do akt księgi wieczystej nie dołącza się części zaginionych lub zniszczonych ksiąg dawnych, które się zachowały. O toczącym się postępowaniu o założenie księgi wieczystej czyni się notatkę w widocznym miejscu takiej części.

ANDRZEJ ŚWIĄTKOWSKI

Kara ograniczenia wolności a przepisy prawa pracy (próba interpretacji)

Z dniem 1 stycznia 1970 r. weszły w życie nowe przepisy z zakresu prawa karnego, mianowicie kodeks karny oraz kodeks karny wykonawczy, uchwalone przez Sejm PRL w dniu 19 kwietnia 1969 r.¹

¹ Dz. U. Nr 13, poz. 94 i 95.